

Số: /QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng Phúc Thành, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2776/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng Phúc Thành tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương;

Công văn số 6796/SXD-PTĐT ngày 03/10/2023 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Khu kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng Phúc Thành, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương;

Thông báo kết luận số 256/TB-UBND ngày 18/10/2023 của UBND huyện;

Xét Tờ trình số 30/TTr-CTTNHHPT ngày 05/10/2023 của Công ty TNHH Phúc Thành, Báo cáo thẩm định số 585/KTHT-TĐ ngày 19/10/2023 của phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Quảng Xương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng Phúc Thành, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

1.1. Phạm vi lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 653/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 25 tháng 10 năm 2019). Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp kênh 428;
- + Phía Nam giáp đường liên xã;
- + Phía Đông giáp đất ở;
- + Phía Tây giáp đất lúa;

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 11.898 m²

2. Tính chất, chức năng

Là khu thương mại vật liệu xây dựng nhằm trưng bày và cung cấp các loại vật liệu xây dựng, bán lẻ xăng dầu.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà làm việc	181,71	3	545,13	1,53
2	Nhà trưng bày sản phẩm và kinh doanh tổng hợp	601,33	6	3.607,98	5,05
3	Nhà kho	2.788,91	1	2.788,91	23,44
4	Nhà mái che cột bơm	208,57	1	208,57	1,75
5	Nhà bán hàng	118,56	1	118,56	1,00
6	Trạm sạc điện ô tô	355,84	-		2,99
7	Nhà xe	100,00	1	100,00	0,84
8	Hồ điều hòa, pccc	293,92	-		2,47
9	Nhà bơm pccc	25,00	1	25,00	0,21
10	Trạm biến áp	50,00	-		0,42
11	Bể nước sạch	36,00	-		0,30
12	Bể xử lý nước thải	9,00	-		0,08
13	Khuôn viên cây xanh	2.381,54	-		20,02
14	Sân nội bộ	2.051,24	-		17,24
15	Đất giao thông nội bộ	2.696,38	-		22,66
	Tổng	11.898,00	1-6	7.394,15	100,00

4. Phân khu chức năng

4.1. Đất nhà làm việc

Tổng diện tích 181,71m²; tầng cao công trình từ 3 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 545,13m², chiếm 1,53% diện tích toàn khu.

Nhà làm việc với hình thức nhà kiên cố bê tông cốt thép, kiến trúc hiện đại. Các chức năng chính gồm: Khu điều hành, tiếp khách, khu nghỉ cán bộ công nhân viên.

4.2. Đất nhà giới thiệu sản phẩm

Tổng diện tích 601,33m²; tầng cao công trình từ 6 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 3.607,98m², chiếm 5,05% diện tích toàn khu.

Nhà giới thiệu sản phẩm với hình thức nhà kiên cố bê tông cốt thép, kiến trúc hiện đại. Các chức năng chính gồm: khu tiếp đón, cửa hàng tiện lợi, khu bán hàng, không gian trưng bày sản phẩm, phòng làm việc...

4.3. Đất nhà kho

Tổng diện tích 2.788,91m²; tầng cao công trình từ 1 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 2.788,91m², chiếm 23,44% diện tích toàn khu.

Nhà kho với hình thức kiến trúc nhà kết cấu khung thép, với chức năng chính là: kho tập kết vật liệu xây dựng.

4.4. Đất nhà mái che cột bơm

Tổng diện tích 208,57m²; tầng cao công trình từ 1 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 208,57m², chiếm 1,75% diện tích toàn khu.

Nhà mái che cột bơm với hình thức kiến trúc hiện đại, với chức năng là khu dịch vụ bán hàng xăng dầu và các khu kỹ thuật khác liên quan.

4.5. Đất nhà bán hàng

Tổng diện tích 118,56m²; tầng cao công trình từ 1 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 118,56m², chiếm 1,00% diện tích toàn khu.

Nhà bán hàng với hình thức kiến trúc hiện đại, với chức năng là khu bán hàng khu vực xăng dầu.

4.6. Đất trạm sạc điện ô tô

Tổng diện tích 355,84m², chiếm 2,99% diện tích toàn khu.

Là khu vực bố trí các vị trí đặt trạm sạc điện ô tô phục vụ nhu cầu sạc điện cho các loại ô tô điện.

4.7. Đất nhà xe

Tổng diện tích 100,00m²; tầng cao công trình 1 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 100,00m², chiếm 0,84% diện tích toàn khu.

Là khu vực phục vụ nhu cầu đỗ xe của cán bộ, công nhân viên của dự án.

4.8. Đất hồ điều hòa, phòng cháy chữa cháy, nhà bơm PCCC

- Đất hồ điều hòa, phòng cháy có tổng diện tích 293,92m²; chiếm 2,47% diện tích toàn khu. Là khu vực dự trữ nước phòng cháy chữa cháy.

- Đất nhà bơm phòng cháy chữa cháy có tổng diện tích 25,00m², tầng cao công trình 1 tầng, diện tích sàn 25,00m²; chiếm 0,21% diện tích toàn khu.

4.9. Đất trạm biến áp

Tổng diện tích 50,00m²; chiếm 0,42% diện tích toàn khu.

4.10. Đất cây xanh

Cây xanh, sân vườn tiêu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái.

Khu khuôn viên đường dạo bao gồm các đường dạo, ghế đá, sân tập thể dục thể thao. Tại đây mọi người có thể nghỉ ngơi, thư giãn, tập thể dục thể thao.

Tổng diện tích: 2381,54m², chiếm 20,02% tổng diện tích khu đất (đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng).

4.11. Khu vực xây dựng công trình ngầm

a) Đất bể nước sạch

Tổng diện tích 36,00m², chiếm 0,30% diện tích toàn khu. Là khu vực dự trữ nước sạch phục vụ nhu cầu sử dụng nước toàn khu.

b) Đất bể xử lý nước thải

Tổng diện tích 9,00m²; chiếm 0,08% diện tích toàn khu. Là khu vực đặt trạm xử lý nước thải, xử lý nước thải của toàn khu.

c) Khu vực bể ngầm trạm xăng dầu

Bao gồm các hệ thống bể ngầm phục vụ hạ tầng cửa hàng xăng dầu bao gồm: bể lắng gạn dầu, họng nhập kín, cụm bể chôn ngầm (bể xăng dầu).

5. Tổ chức không gian

Khu vực thiết kế nằm trong quy hoạch chung thị trấn Tân Phong, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận hiện tại đã có, và đã xác định trong quy hoạch chung thị trấn Tân Phong đã được phê duyệt.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường. Tổng thể hình khối kiến trúc được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

Với các công trình kiến trúc nhà xưởng, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng HTKT, VSMT và quản lý xây dựng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường nội bộ 1 kết nối với tuyến đường liên xã.
- Mặt cắt 1-1: Lòng đường: 12,0m

* Giao thông nội bộ: Các tuyến đường nội bộ được thiết kế để kết nối các hạng mục công trình khu vực, bề rộng mặt đường từ 7,5m – 3,5m.

- Mặt cắt 2-2: Lòng đường 7,5m.
- Mặt cắt 3-3: Lòng đường 5,5m.

- Mặt cắt 4-4: Lòng đường 3,5m.

Cao độ khống chế tại các nút giao thông là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

6.2. Quy hoạch san nền

San nền dốc từ phía Tây Bắc dốc dần về phía Đông Nam với độ dốc san nền trung bình là $i = 1\%$.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất : + 3,50m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất : + 2,30m

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống công riêng hoàn toàn. Theo đó hướng thoát nước chính là hướng dốc san nền.

- Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương tấm đan có kích thước B300 - B500 chạy dọc các tuyến đường trong khu vực. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/B$. Bố trí hố thu nước trực tiếp dọc các tuyến đường, có khoảng cách 30-50m.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu tập trung về hồ điều hòa trong khu vực sau đó thoát ra hệ thống rãnh thoát nước mặt đường..

6.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho dự án trong vòng một ngày khoảng $Q = 140 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$

- Nguồn nước cấp cho dự án khu kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng Phúc Thành được lấy từ hệ thống cấp nước sạch D110 hiện trạng nằm trên tuyến đường QL1A.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác.

- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-:-D10. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng cụt, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE.

- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn khu là: 990 KVA
- Nguồn cấp điện cho các phụ tải nhà máy được lấy từ đường dây trung thế 22kV lộ 479 E9.29.
- Xây dựng mới 3 trạm biến áp với công suất lần lượt: 250KVA, 560KVA và 180KVA, phục vụ nhu cầu sử dụng điện từng khu vực.
- Phương thức cấp điện hình tia sẽ được sử dụng để cấp điện cho các phụ tải của dự án:
 - + Hệ thống điện 0,4/0,23kV: Điện 3 pha 0,4/0,23kV sẽ được phân phối từ tủ điện hạ thế của các Trạm biến áp đến các tủ điện tổng, tủ điều khiển động cơ đặt tại các hạng mục và từ tủ điện tổng này sẽ cấp điện đến các động cơ, phụ tải 0,4kV.
 - + Hệ thống điện trong nhà kho được lắp nổi và chạy âm với từng khu vực, Nhà giới thiệu sản phẩm 6 tầng, nhà làm việc 3 tầng hệ thống dây chiếu sáng ổ cắm đi âm tường, sàn. Cấp điện và dây dẫn trong lưới điện của công trình dùng loại lõi đồng cách điện PVC vỏ nhựa đi ngầm tường, sàn hoặc trên trần giả, máng cáp đi nổi.

- Chiếu sáng ngoài nhà sử dụng đèn LED 160W cột thép cao 8m với độ rọi tối thiểu 10Lux/m²;

- Hệ thống đèn chiếu sáng được đóng cắt bằng Áptomat, các loại công tắc (loại 1,2,3 phím, riêng cầu thang dùng loại đảo chiều). Hình thức chiếu sáng trong nhà chủ yếu là chung đều, đảm bảo độ rọi theo quy định.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT

a) Thoát nước thải

- Nhu cầu thoát được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước cho khu vực lập quy hoạch: $Q = 140\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống cống chạy bao quanh khu vực nhà máy trên hè đường, sân. Nước thải sau đó được thu về trạm xử lý nước thải riêng của nhà máy. Nước thải sẽ được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu công nghiệp ở phía Bắc của dự án, hoặc sẽ được tận dụng làm nước tưới cây, rửa đường...

- Trong khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải với tổng công suất dự kiến khoảng 500,0m³/ngđ.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng nhu cầu: 0,354 T/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom tập trung tại vị trí được xác định trong từng lô đất, cuối ngày xe thu gom rác của nhà máy sẽ thu gom đem tập trung xử lý, với các loại rác thải công nghiệp có đặc thù riêng thì cần xử lý riêng theo quy định.

- Đọc các tuyến giao thông trong khu vực bố trí các thùng thu gom rác di động thu gom rác sinh hoạt, cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác đô thị, đối với rác thải công nghiệp được đưa về xử lý tại khu vực bãi rác của khu công nghiệp, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Phúc Thành có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với UBND thị trấn Tân Phong tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày phê duyệt quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện (*Khuyến khích đăng tải trên cổng thông tin điện tử của thị trấn để công khai quy hoạch*).

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị có liên quan làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty TNHH Phúc Thành, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phong và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Dự